

臺北市北投區行義段三小段572地號等4筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區行義段三小段572地號等4筆土地都市更新事業計畫(及權利變換計畫)案」

公聽會發言要點

壹、時間：114年04月18日（星期五）15時00分

貳、地點：臺北市立圖書館石牌分館10樓多功能教室

（臺北市北投區明德路208巷5號3號10樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊股長祖恩

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：周家棟

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市北投區行義段三小段572地號等4筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區行義段三小段572地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人楊祖恩，目前任職更新處事業科股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會林光彥委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下流程會請實施者做15分鐘事計及權變的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—臺北市政府財政局(572地號土地)（書面意見承辦代為宣讀）：

經檢視本案事業計畫、權利變換計畫(第2次公展版)及領銜估價報告書，本局意見如下，請實施者修正及說明：

(一)事業計畫：第3-1頁表3-1公私有土地及合法權屬狀況統計表備註3，公有土地管理機關函文應係置於附錄三，又附錄三請補附本局111年4月25日第2次選配函文，請一併修正。

(二)權利變換計畫：

1. 第7-2頁表7-3三家鑑價機構結果比較表，高原不動產估價師聯合事務所及歐亞不動產估價師聯合事務所之更新前土地總價錯置，請修正。

2. 領銜估價報告書(高原)：

a. 第78頁：

(a)「道路寬度」部分，各比較標之道路寬度請改量化數據呈現，以利核對差異。

(b)「公園、廣場、徒步區」部分，勘估標的及比較標的臨近公園情形不同，惟評價相同為「優」，請再予以確認。

b. 第98頁：

(a) 572地號之地形為似長方形，其地形調整率應比照604地號調整1%；另該筆土地之合併前各筆土地價格計算亦錯誤，請併同修正。

(b) 572地號為雙面臨路，臨路寬度僅計算面石牌路2段之4.5公尺，請說明未採面石牌路2段324巷寬度之合理性。

一、 所有權人—李■■■■(601地號、30790建號)(1-6點書面意見承辦代為宣讀，7-16點意見為所有權人現場發言)：

你好，

本人李■■■■為臺北市北投區石牌路二段■■■■號■■■■樓所有權人，參與臺北市北投區行義三小段572地號等4筆土地都市更新事業計劃及權利變換計劃案，以下為本人陳情。

- (一) 本案選配方式從公展資料中，很明顯籌備單位並無依照選配規定進行選配，各權利人在無權值的情況下，依籌備單位的規定坪數，而進行選配。在這次公展資料上，由於建築師的更換，建築設計的改變，地主的權值也有變動，這些變動在送件前，地主們全不知曉，而這些的變動，影響地主的權利，請籌備單位說明，為何沒告知各位地主，這些會影響地主們權利的變換，而讓地主們重新考慮選配的單位。
- (二) 籌備單位所說的113年11月10日的第8次會員大會已經有說明，事實是籌備單位依照富築的開會方式，沒有把開會的資料內容，開會前發給各地主瞭解，讓地主及委託人，會前無法與家人討論，就在會中用投影帶過，並無時間讓與會人或委託人有時間瞭解消化內容，進行判斷，而強行通過表決。這種開會方式，本人及其他地主也多次建議及投訴，連同與會多次的許專員也多次建議，但是籌備單位還是利用這種開會方式來達到籌備單位所要

的結果，這對地主們是非常不公平的。

- (三) 本案在113年11月10日會員大會，通過議案，把各地主在第一銀行的貸款，貸款人改成更新會。請問籌備單位，本人現未和第一銀行貸款，但是本人為更新會一員，為何需要承擔這些貸款，同時第一銀行回應本人，更改貸款人為更新會，並不是第一銀行要求的，請說明變更貸款人為更新會是否合法？
- (四) 在本案還未確定權值及通過都更核准，讓地主們辦理貸款，籌備單位還領出取款項3千多萬，如果本案沒通過，被退件，這些已經被籌備單位領出的款項及利息如何處理？是否是維多利亞集團要負責償還這些貸款與利息？2019年11月，陳■■■■(陳■■■)先生以長見營造委任約，整合地號572，601，以危老重建，委托興建自地自建方式進行重建。多數地主戶同意長見營造進行整合。雖然陳■■■■先無任何實績，但是基於長見為有實績的公司，本人當時有簽這委任書。由於當時有住戶反對長見的整合，陳■■■■先生說服石牌路二段■■■巷■■號的地主戶，參與我們的都更案，以多數來壓制恆達建設。
- (五) 2020年6月，陳■■■■先生又改以維多利亞集團大亮營造簽委任約，並作廢與長見營造委任約，原因不明。2021年7月，陳■■■■又改以維多利亞集團富築開發簽委任約。並告知本案要以假權變真合建方式進行。請問這種方式是否是欺瞞了都更部門？陳■■■■先生多數的場合，宣稱富築開發為維多利亞集團屬下大亮建設全資子公司。但本人在台灣公司網卻查無此資料，本人也向大亮建設查詢，大亮建設否認了與富築開發的任何關係。請富築開發總經理陳逸群說明，富築開發與維多利亞集團的關係。同時富築開發在本案的任何責任，維多利亞集團是否會完全完全承擔？

- (六) 本人在第一次公展的陳情書，Q9提出本案■■■號及■■■號，■■樓從來不曾是店面，但估價師卻以店面效益來進行估價，這是不合事實。維基百科對店面的說明為以下：店面指的是商店的門面。租賃與買賣中，店面的坪數與可使用面積通常決定設置何種類型的店鋪。事實上，店面通常指店的外觀，內部稱作「商店」的擺設或設計、裝潢。商店，泛指售賣商品或服務的地方，有零售、批發二類。商店包括有地鋪、樓上鋪和商場店子、百貨公司、專門店等。它們可能是個體戶或者連鎖式經營。營運歷史悠久的商店俗稱「老店」、「老字號」。
- (七) 本人也在同份陳情書 Q10提出高源估價公司為籌備單位所指定的估價單位，高源估價師為領銜估價師是不洽當。這次從本案都更處海砂屋專業審查會議記錄報告及補正函，審議委員及專家對估價報告書有許多的更正及建議，是不是就是因為有某種對價關係在估價師報告產生。為了避嫌，我認為高源為領銜估價是不合適的。
- (八) 本案從2019年11月陳■■■先生代表長見營造來整合開發至今也4年多，這一路來希望籌備單位和更新會理事會能依照都更處的規定，依法，公開，公平及透明進行我所期待的都更。我也都一直配合籌備單位的脚步，除非是被要求簽署空白的同意書，還是同意無會前的資料及說明的題案。在這4年多以來，籌備單位以本人未簽署空白都市更新事業計畫同意書，會拖延，到處施壓于本人，導致本人與鄰居及家人失和。請問籌備單位或都更處，這4年多以來的都更進度是因為本人未簽署都市更新事業計畫同意書，導致無法進行168專案，而拖延，還是其他原因？例如資料的錯誤，多次的補正，請議員協調及建築師更換。是否能說明讓各位地主瞭解。請問剛剛做

簡報的那一位是誰？我不認識他，也不知道他對我們有多了解，又是我們不認識的人做簡報？

- (九) 接下來我來講我的陳情。他的回應，其實根本不算是正式的回答。像我提出的第一點，是關於權利變換的選配方式。他說在第二次公展後才補上選配規則，這不就是選配完了才來訂規則嗎？這樣不是很奇怪嗎？第二點，他說我們這些變化導致權值改變，這樣一來每個人的權利都有所不同，照理說應該要給大家重新選配的機會，這才公平。這是我想表達的重點，但他完全沒有回應這一塊。
- (十) 關於選配的問題，他只是說已經經過一年多終於完成。但我問他，如果我的權值增加了，是否還能重新選擇？現在連設計、車位配置都改變了，我可不可以重新調整？結果負責回答的人已經離職，後來就沒人回應。我問的問題沒有被回答，卻只拿「選配完成」這一點來說，好像我已經滿意結果。所以說，話術說到這樣子，大家都聽得出來。
- (十一) 接下來是關於第一銀行的問題。我有親自去跟第一銀行溝通他們回應說，沒錯，就像陳先生說的，因為我的權值尚未確定，貸款條件可能會變動，這樣就會產生風險。如果都更案最後沒過，我可能還是要負擔貸款的責任，所以我才會提出這個問題。我們開會的時候提到，貸款人要變更為更新會。我的疑問是，我是更新會的一員，但貸款若是以更新會名義申請，萬一案子沒過，我是否還是要負責？早在五個多月前，也就是113年11月10日的會議上，我就曾提議是否可以邀請第一銀行來說明。當時銀行就有說明，他們不能因為某一位會員的邀請就派人來開會，必須由理事長正式邀請。但更新會當下馬上

投票，不同意邀請銀行出席。

(十二)到現在我還是搞不清楚，貸款是以更新會名義辦理，我是更新會的一員，如案子沒通過，我是不是要負責？我之所以沒有去貸款，是因為我擔心權值未確定的情況下貸款可能會變成我的責任。結果陳■■■■先生很簡單地表示：「你不想貸就不要貸就自己帶著其他人去貸款，把貸款額度拿出來用。」，這樣的做法，或許對他執行案子很有利，但對我們來說，根本一點都不公開透明。關於更新會貸款，這中間到底有沒有權利義務上的出入，我無法確定。

(十三)我沒有去貸款，是因為擔心案子若沒過，錢貸出去了我要負責。那我也想進一步問，如果案子真的沒過，那貸款的利息與本金，是由富築負責，還是維多利亞集團負責？剛剛的第三個問題也被略過，我原本是想問他跟大亮建設、維多利亞集團之間到底是什麼關係？我們只是想知道實際的合作與責任關係，讓我們了解一下。希望可以由他或維多利亞方面親口說明。

(十四)第四點，我們的■■■■號和■■■■號從來就不是店面，但估價師卻用店面的標準來估價。他的解釋是因為裡面有托嬰所等設施。但我想問一句：什麼叫「店面」？這樣的解釋合理嗎？

(十五)最後我想表達的是，每次開會前，我希望相關資料能提前提供，讓我們有時間思考，不要臨時才拿出來就要大家通過。尤其是五月即將召開的會議，也應該提供最新資料，這樣我們才能做出理性的判斷，另我想知道本案仍然在公展期內吧？

二、所有權人—陳■■■■(573地號、30990建號)(現場登記)

(一)大家好，我是陳■■■■。自從上次公聽會以後，群組內遲

遲沒有任何進展消息，我們地主一直向富築的陳逸群先生詢問都更進度，但他始終沒有回應。

- (二) 這三年來，他未曾正面回覆任何問題。直到去年年底，經許敏宏先生協助，我們地主能前往都更處調閱富築公司提出的所有相關資料，才發現原來在2023年6月8日就召開過幹事會，陳■■■■先生也出席了，但他從未向我們地主報告會議內容。當天的報告令人難以形容。當天（2023年6月8日），陳■■■■在第一銀行動撥了3,500萬元資金，並在同月內提領一空。這筆款項中，所謂的「管理費」就高達1,700萬，另有544萬標示為「報核費用」。然而，去年我曾向你與曹■■■■先生詢問此金額是何項目費用，你們只回覆這是「預估費用」。實際上，我們查證後發現，這筆錢早已提領完畢。
- (三) 我們後來從都更處得知，「事業計畫報核費」其實根本不需支付，政府不會向開發單位收費。但你們卻向我們地主收取544萬元，甚至超收。我請你出面說明，請不要再唬弄我們。今天我連夜整理資料，發現都更處的范芯岑小姐曾於2023年10月23日發函指出，你們補正次數過多，因此給予最後補正期限至11月29日，否則將駁回申請。後來，似乎透過議員關切，才提出自提修正版本。我要當面問清楚：從你們報核以來，所有補正、延誤，是因為我和李■■■■沒有簽同意書嗎？這些紀錄清清楚楚，請不要再誤導或分化地主。
- (四) 我已將佐證資料提交至都更處。舉例來說：估價師報告中，在財務報表上的費用為202萬元，但在報核文件中卻是223萬，金額不一致。另外，你還向我們收取80萬的「都市更新規劃費」，但這筆其實是政府補助我們的，你卻收走了；還有權利變換申請報核報告書製作費124萬，政府補助62萬，然而在補正與修正頻繁後，我擔心是否

會不斷重複繳交報核費，結果調查發現，政府根本不收這項費用。你卻雙倍收取我們90萬元；另外還有250萬元的「都市更新事業權利變換公展完成費用」，政府也補助我們125萬。這些錢你都收了，還額外向我們索取管理費達二十幾%，請你清楚說明。

(五) 根據幹事會紀錄，審議單位也曾請你釐清這些費用的支出，並說明是誰與你簽約並付款？是你單方面動支還是其他情況？這次我還看到新增的一筆拆遷補助476,935元，為地下一樓。你們列出補助五樓與地下一樓的地下室，但我要提醒你，我們前棟有8個地下室，每戶都有，那是不是我們也要要求補貼？我們從沒提過，為什麼這次要新增這一項？地下室原本就是防空避難室，是免費提供樓上住戶使用的，為什麼還要補助拆遷？這不合理，你這樣只會讓事業計畫書混亂、導致進度再度延誤。還有估價問題：8樓 A5蔡媽媽選的單價為80.9萬／坪，11樓8-5C 林■■■■小姐選的卻幾乎與2樓同價，價差超過3萬元／坪，總差近230萬，這合理嗎？你又要說是「誤植」？這種錯誤與更正，已經讓大家飽受其害。

(六) 從2019年到現在，6年時間，我和李■■■■先生多次自費搭機回台參加會議。結果你竟然跟五樓葉先生說這些文件是假的、只是做給都更處看的？你做的事，卻要我們地主承擔？地主們已經支付了3,500萬，而你已動用資金達7.2億，卻要我們一再飛回來參加這種無意義的會議。我也要請曹■■■■先生出來說明。去年底，我也問過你和曹先生，他也說金額只是「預估」。錢都領走了還說是預估？監察人應該負責監督，不是事後裝傻。我已將相關資料交給都更處，請他們為我們把關。

(七) 關於剛剛富築針對一樓是否為店面的解釋，我有親自到地政事務所查詢。我們前棟一直以來就是登記為住家使

用，實際使用情況也是如此，並沒有營業行為。只有永慶製藥曾經短暫作為倉庫及北都的聯絡處使用，並非店面。至於■■■■號，一開始也是做為住家，後來才租給一位賣襪子的商家當倉庫。我也提供了很多照片與現場外觀給都更處參考。我們基地面積是238坪，前面設有8個停車位，外面還有一圈圍牆，請問這樣的條件，怎麼可能被認定為店面？我也提供了許多資料來佐證。我們的基地是238坪，面前有8停車位，還有一個圍牆，請問怎麼做為店面？

(八) 我希望高源估價師能親自到現場查看，而不是單靠書面資料評估。後來為了出入方便，一樓有戶人家在陽台加裝了三階梯的樓梯，但他們出租期間並未打擾其他住戶，我們社區一向相處融洽，因此大家也都沒有意見。然而問題在於，你們卻嚴重高估了一樓的權利價值。我特別去詢問坊間仲介，他們表示，在我們那一帶，一樓若為真正的店面，估值頂多也就是1.2倍，絕對不可能到1.4倍。如果是一樓住家，大家普遍能接受1.1多倍，這樣是合理的。但你們這次用1.4倍的標準來估價，完全不合理。我之前就已經提供過相關照片給實施者，如今又重蹈覆轍，實在不理解為什麼會這樣。另外地下室的部分，我剛剛也注意到，竟出現了一筆補助。我想請問富築的陳逸群先生，這筆補助是你們主動加上的？還是有住戶要求新增的？

(九) 在這邊我也要跟陳■■■■先生說明，如果這筆補助是合理的，那我們前棟的8戶同樣應該享有補助，不應該只有特定戶別適用。另外剛剛提到的選配問題，其實在2021年3月17日的陳情書中就有附表，當時陳逸群先生就已經拿出每戶的分配坪數與兩個車位，並在沒有任何前提之下，讓大家直接選配。我當時也曾要求說明選配的計算依據，

你回應說「這是長見營造早期算出來的，為什麼要改變？」然後就直接公開進行選配。但在後來我們通話時，你又說是李■■■■或「李媽媽」跟你提的建議。我特別去詢問李媽媽，她說她完全不認識你。你卻跟我說：「李媽媽說如果九樓不能全選，她就不簽約」，這是不是你當時講的？

(十) 至於選配方式，我現在也搞不清楚到底出了什麼問題。是不是後棟有住戶反應不公平？我們的葉先生也有說過，怎麼能夠黑箱操作，搞「先選先贏」？我們也想選九樓啊！因為你們當初讓大家選配時是怎麼說的？沒有訂出明確規則，只說九樓不能選，其他樓層都可以。整個過程完全不透明。當時選配的確有發生爭議，有人想選九樓，但卻被拒絕了。在群組紀錄裡，葉先生就有說過：「我們也要選九樓啊！」這件事不是現在才提出，我們從頭到尾都很清楚記得，早在2021年、更新會還沒有成立之前，陳■■■■先生就讓大家先行選配，整個過程從來沒有公開、也不透明。在2021年1月16日、2月20日的兩場說明會上，我都有錄影資料，也已經提供給都更處參考。到了4月10日那一場，林宥萱小姐——她是高源估價師團隊的一員——也有發言，她在簡報中講得洋洋灑灑，提到什麼時候進行選配、安排如何等。

(十一) 關於權利變換的部分，2021年1月16日、2月20日、4月10日的簡報中，你們都清楚表示本案會以「權利變換」方式實施。但你私下卻對某些地主說：「我多分你一點，你就不要走權變」，又對其他人說：「你們走的跟其他地主不一樣的路線」。問題是，我從2021年初開始一直都人在國外，所有資訊都來自你們的簡報內容，我完全是基於你們的公開說明才選擇相信與配合。我後來上網查了一些資料，發現即使你們與地主簽的是私約，也仍然是

以權利變換為基礎的。請問，這樣的理解正確嗎？

(十二) 當初你給我們的分配明細裡，我們前棟的分配比被嚴重低估，只拿到55%，而後棟卻拿到70%。我已經多次請你說明分配的計算基礎是什麼，但你始終不願回應。這樣的計算方式，未來一定會引起爭議。我的所有陳情內容，大多都已經寫在我的書面陳情書中。我相信審議單位會為我們這些年長地主把關。同時也希望陳■■■■先生能正面回應地主們在群組中提出的問題，而不是一概避而不談。

(十三) 剛剛我還漏講一點，我更新前的權值比是2.38%，現在雖然我的總價值變成2800多萬，權值卻下降為2.32%。我不明白這中間的邏輯。不過沒關係，我只是覺得很奇怪。因為我看後棟的權值比例全部都提高了，而我們前棟8戶的比例卻全面下降，儘管估價是變高的。這部分我真的希望審議單位能夠協助釐清。因為我們不是專業人士，你們講的我們也不一定懂，只能仰賴審議單位與都更處的專業估價師來幫我們把關。

三、所有權人—游■■■■/委任人黃■■■■ (604地號、30856建號)(現場登記)

(一) 大家好，我今天要講的就是，今天李先生、陳小姐的發言不代表我所有的地主，我們地主一向都是很配合，而且都是很願意的，一直以來都是這兩位在阻撓我們，我是希望你們兩位的意見，不要說是我們地主的意見。我們90%的地主都是同意的，你們兩個人的意見，不要說就是我們全部地主的意見。

六、實施者—臺北市北投區行義段三小段572地號等4筆土地更新單元都市更新會(由富築開發股份有限公司 陳■■■■ 代理)：

(一) 在此先跟主席報告，剛剛理事長跑錯地方，現已就坐。

首先我就融資部分回答，我們是自地自建走權利變換方式，所有地主用自己的資產，替更新會擔保，由更新會向第一商銀做重建貸款且經由東亞建經做所有的帳務核估管理，我們所有的金額及開帳全部合法合規，都要經過理事長、監事的蓋章，並且額外費用的支出報告都有寫簽呈，至於細帳的部分，我們都有案可查。如果兩位陳情人有興趣的話，可以來查這些資料。那另外說明的是，這兩位陳情人並沒有參加融資，融資裡並未包含他們兩位。

- (二) 目前為止，大家都希望可以趕快把這個重建案，能夠變成新的家園，因為我們的三棟建築物裡，已經有一棟斷水斷電將近15年，剩下的一棟目前漏水也漏得非常嚴重。但是一直陳情，讓整個進度嚴重延誤，有很多東西都是個人主觀的看法。至於其他的細節、專業的部分，我請我同事來回答。
- (三) 本案在李先生講的當下，李先生、全部的人，全部選屋完成。李先生最後選屋完成的時候，是由他母親拍板。所以今天我們是100%選配完成。但在當下，有一次我們在開公聽會，我們在 google 選票，由大家來選擇某一天開會對大家比較好，他很強勢的說，一定要這一天開，不答應，我以後就是要鬧，這一個案我到現在還留著，絕對大家要配合那一天開會，從那個時候開始，我就知道這個人會有問題。所以，我剛剛講的前提是，全部大家都選配完成了，所以我們才辦了選配的動作，等於是 他講的補程序，這個是真正的事實。程序是這個樣子，所以我們補了這個程序，在這個當中，也請他選屋，他也選了五個他心目中，他想要的單元，我們也幫他協調了他單元成功，也發文給他，但是他並沒有做回應，所以我們就沒有做公開抽籤的動作，這是一個事實的過程。

(四) 重建貸款與您無涉，也就是您並沒有參與自付共負。所以今天，銀行對於重建貸款的部分，所有的本票、借據的簽署，您都沒有簽，所以您都沒有任何的責任。

(五) 由於剛才我們專家有提到，兩位是走權利變換；權利變換我們完全依法、合法、合規，並且各項的估價，全部是由領銜估價師，並且是在律師見證下，依據相關單位的清單中抽兩位估價師，葉美麗和歐亞。所有東西的估價，都是以估價師為準，我們規劃單位並沒有能力去左右估價師。估價師的估價報告，我相信在審議會，也會受到相關單位的監核；我就解釋到這裡。

(六) 依據審議原則，今天報核後的權值，跟你選配確定以後，是不會做更動的，會更動的就是找補。那些數字會牽涉到找補，這些所有的數字，我剛剛已經提出過，這些都是由三位估價師核算。

七、 規劃單位—富築開發股份有限公司(林明慶(專案規劃師))：

(一) 關於財政局提到的兩份公文，我們會把它移到事業計畫的附錄三；權利變換計畫裡，三家估價的比較表，歐亞數值有誤植的部分，我們會把它改正過來，以上。

(二) 大家好，首先針對李先生及陳小姐提的問題先說聲謝謝，因為都更的過程，時間非常長，牽涉建築設計、估價、專業的都更規劃等，所以很多的內容大家沒有那麼容易理解，特別是財務這一段。針對兩位的問題，我倒著綜合的來做回應，首先陳小姐提到很多費用的問題，這是個很好的機會讓大家來理解。大家收到的報告書檔案裡，是看的到完整的財務計畫的每一個數字。由於這是兩本非常複雜的報告書，因此或許會有部分誤植，但是所有提列的基準、什麼項目可以提列、應該要提列、不能提列，都有對應的法令規定。而且提列以後，不一定是

這個數字，接下來會有幹事會跟審議會的審查，讓委員依法令來檢視實施者提出的相關費用及數據是否符合可以提列的條件及標準，這是對剛剛陳小姐提到有關很多項目不合理、突然冒出來等等的回覆。

- (三) 再來是為什麼補助款，比如說補助款只有60萬，為什麼付出去的錢是120萬？因為我們是更新會，在台北市的都市更新團體補助辦法裡面有提到，補助不能超過總支出的1/2，所以說特定階段發放的補助款，他是對應在那個階段要支付款項的一半而已，另外一半是要由更新會這邊來做支出這才符合補助的基本定義，這些都是法令的明文，也是市府相關作業規定明確的補助方式。
- (四) 第三個部分是拆遷補償費，剛剛您有提到一個地下室；依權利變換的相關規定，有關更新前建築物的補償，有區分為合法建築物及增建物兩個部分(也就是其他土地改良物)。因為在之前的事業計畫版本裡面，確實忽略掉了這一塊，但是我們發現在測量報告及估價報告裡面是有這個部分的對應數據存在的；簡單來說，擁有這個地下室空間的所有權人，本來就應該合理的補償他這個空間的殘餘價值，而非額外的。透過這個機會，希望以上的說明，也讓其他地主們可以對這個部分的提列、政府的補助是多少、實際的支出是多少，有一個基本的概念。
- (五) 接下來針對李先生的部分，李先生提到這次自提修正、二次公展相關的內容都沒有讓所有權人知悉，但我必須要說，其實我們是去年7/31提送自提修正的內容進更新處；提送前在7月初(114年7月7日，第七次會員大會)，就開了一個會員大會，跟大家報告相關的內容，而非沒有讓所有權人知道。依法，若都沒有的話，就不符合實施者是地主成立的更新會的這種模式，這樣做是不合理的，以上先就前因後果做一個釐清。

- (六) 再來不管就建築設計的變動、以及大家選配的狀況，也是經過這個過程來確定大家是維持原選配結果(指第二次公展階段)，而且就實質上來比較的話，現在的版本，容積獎勵是增加的、共同負擔是下降的，意思是說，地主在權利變換的分配上，地主分配是比過去更理想的，因此這次的自提修正對大家的分配是正面的幫助；對建築設計每一個坪型的內容，也是再花一輪的時間去做調整；以上是針對李先生提問第一點的回應。
- (七) 至於說李先生2、3、4點的提問，除了富築的陳先生已經做的回應外，其實相關內容比較是這個案子過去漫長的相關歷史，也在李先生過去的陳情裡都出現過，我們也已經彙整在報告書的綜理表及附錄中所有權人陳情的相關事項中。特別要補充的一點是，在去年，民國113年春節過後，李先生也針對他的選配，正式發了一份 email，表示他花了一年多、兩年，終於把選配完成了；這個也已經附在報告書的附錄裡面。規劃單位單位這邊很樂見終於溝通到這個程度；可是今天也很遺憾，他又把2、3、4點的內容提出來講，這些過去其實都有釐清過了，並非沒有。
- (八) 在來是最後一點的部分是關於長期的程序、溝通及計畫書的變動、補正甚至自提修正的過程。專案管理團隊有需要跟大家抱歉的地方，因為我們原本的建築師確實犯了蠻關鍵的錯誤，導致於整個案子的審查，包含已經公展結束，進入幹事會審查的階段，相鄰計畫道路寬度未能確認，雖然這是民國97年都市計畫書轉載出問題導致，但後來這個部分的確認以及海砂屋原容積的確認，都是在幹事會審查完才完成的，這確實造成了延宕。這也是為什麼後來專案管理團隊這邊決定快刀斬亂麻，我們一次把根本性的問題解決，透過自提修正及變更建築師，

由對都更非常熟悉的黃翔龍建築師這邊來接手，希望接下來的程序，不要再發生東缺、西缺，審議上需要有的資料欠缺的狀況。

(九) 第二次的選配原則，在權變的對應章節有完整的補充說明。之所以會有這版的選配原則，是因為前版的選配原則，在前次幹事會的閱讀上，有相當程度的理解困難。

(十) 剛剛富築的陳先生(實施者代理人)已經蠻明確的講清楚，不曉得大家能不能理解？其實貸款的主體當然是更新會，但是對保、設定抵押品的這個部分，會是個別所有權人。而個別銀行實質判斷的部分，他就會面對到很多實務的問題：這個所有權人願不願意融資？或者說他願意但他沒有額度可以融資的實務狀況？我們這個案子比較類似這種狀況，李先生跟陳小姐這邊是沒有融資意願的，那銀行就必須針對整個案子融資不足額的部分再做評估；後來是確定可以。所有權人李[]及陳[]有加入的話，剩下的融資還是可以往下發展。所以說，剛剛陳先生回答，現有的融資是跟李先生是沒有責任需要承擔的。

(十一) 我姓林，是富築這邊協助規劃的部份。

(十二) 本案不是用協議合建的方式，而是用權利變換的方式；不管是在程序面或是在雙方的合作面。更新會是跟富築有簽了一份全案管理的合約，裡面是有一定程度的去承擔他們的銷售風險，大概是這個樣子。所以說您剛剛提到的並存這個問題，依法定程序及現有相關法令規定的話，如果所有權人跟實施者端有私底下的協議，這是所有權人各自自願的行為，兩者並沒有衝突違背。

八、估價單位—高源不動產估價師聯合事務所(陳碧源(估價師))：

(一) 針對領銜估價報告有關道路寬度的問題，這個部分我們會配合補充道路寬度訊息的呈現。第二小點提到也是

p. 78有關於「公園、廣場、徒步區」部分，這個部分在區域因素，是指勘估標跟比較標所在的區域在有沒有公園、廣場或數量的部分，相關的鑑定程度，後續會在p. 79去做呈現、比較及調整，也會在書面回覆上做說明。再來是第二點第1小點，p. 98提到572地號形狀部分，我們會再做調整率上的調整。再來第二點第2小點關於臨路寬度部分，我們會再做一些相關性的評估，因為鄰路差異有點大，我們會再檢討這個部份當初有沒有算進來。

- (二) 李先生所詢問的問題，更新前的一樓石牌路的部分，因為石牌路一樓本來寫做托兒所或開公司，它是鄰石牌路上。這一排還是有零星商效或做零星店面，有開一些洗衣店等，所以在地面層部分，我們就是以地面層商效來去衡量地面層的價格，樓上層當然就是用住家來衡量；這個部份，在審議過程其實委員是都有去關心這些個別問題；我們也都有獲得一些建議，都有去再做過思維。在報告書上面或之前審議上面的解釋，在權變審議小組的委員都有看過；以上。
- (三) 這個部分補充說明一下，其實在審議過程當中，有些委員也有提出來，在604地號，就是後面那一塊土地，它有原容大於法容的情形，為什麼不去計它的原容大於法容？於幹事會有跟實施者有提到這個問題。所以後來在申請重新公展的申請案這個部分，有將604地號原容大於法容的部分也都納進來了，也有重新計算。所以這個部份我們多出來的容積，其實是在604地號原容大於法容的容積。所以大家的權值為什麼會提高，就是因為這個部分整體提高。可是為什麼陳███的比例會降低，因為它604地號的專屬的容積率提高了，但大家沒有變的情況下，它的提高，也會降低一些大家604地號以外土地的比例。可是在整體上餅做大了，所以分配上對大家都有利。比如說

100元變成105元，你們的值也會變大一些，原因在這個地方；最主要是這個變動。

九、學者專家—林委員光彥：

- (一) 113年4月30日本案第二次選配原則，是否按新選配原則進行選配？除非原選配原則沒有問題，否則為何無依新選配原則再行選配程序？本案辦理重新選配時是否有依新配原則提出分配位置申請？各個所有權人選配間是否衝突？
- (二) 今日公聽會內容，將作為都市更新審議會委員及主管機關參考，至部分未於都市更新範疇之議題，行政機關無權強迫實施者及所有權人回應。
- (三) 店面權利價值估算屬於核心的估價範圍，因住家與店面估值未同；可能導致認知上誤解，請估價師務必回答。雙方理解落差最後將由審議會審議，提醒實施者團隊對於歧異部分，務必備齊說明文件進行陳述。委員跟主管機關都非常清楚，每個土地所有權人、建物所有權人，每個人發言僅僅代表自己。尊重大家有不同意見，但無須有不必要的誤解。對主管機關而言，是否合理、合規、合法為審視重點。
- (四) 請問陳小姐最後大家選的單原選配是否仍存有衝突？
- (五) 再問一次實施者，第二次選配原則出來之後，是否進行第二次選配的申請？因為今天是公聽會，並非法院及審議會，選配爭議雙方陳述的歧異，審查單位已知悉，請實施者妥予溝通，若仍有歧異將由審議會決斷。
- (六) 請實施者說明有關陳小姐所陳權利變換與合建契約可否並存？當權利變換與合建契約結果不一致時，在本件如何解決？不管是同意或不同意戶，本件是否有私下簽訂

合建契約？按都市更新條例及行政法院見解，即使採取權利變換方式，仍不禁止私底下簽屬私約，無論稱呼其為協議合建契約、都市更新管理及合建契約；兩者是可以並存的。至權利變換與合建契約結果有所差距時，應如何解決？此非主管機關權管範疇，爰兩種實施方式不影響審議，若私下有簽訂私約就依合約內容執行。至沒有簽約的兩位，就按照都市更新審議結果辦理，沒有人可以強迫簽訂私約。

- (七) 簡單說明，因剩兩位不同意，希望以善意溝通把誤解消失。權利變換與合建契約的效力，不一定以權利變換或協議合建契約為主，依法院此為契約自治的範圍，仍可以約定最高為準、約定權利變換為準也可以約定合建為準；至於產生之相關權利義務及稅法上問題另當別論。故並非有權利變換，就是以權利變換為準。主管機關而言，只要有部分權利變換，就會進行估價，行政機關的核定，就是該權利變換核定之行政處份，私下簽合建契約的不在審議範圍。
- (八) 以下簡述估價師所述內容；陳■■■■的數字提高，是因為委員及幹事幫審查後使本案數值提高，在地主裡面大家都提高之後，有人提高更多，也就是本案分母雖擴大，即使妳自己的價值提高了，但是別人也通通都提高了，所以妳的數字會變大，可是妳的比例降低了。如您認為這整個估價過程有什麼不對，可以提出具體的問題。
- (九) 這案子的客觀環境是我們樂觀其成的，一方面海砂屋非常危險，另方面本案區位良好，地鄰榮總旁邊，想必更新完成對各位居住環境跟房價都有一個很大的改變，即使如此，個別土地所有權人也有各自的權力，相對而言不同意戶的義務就是如最後審議結果為按照權利變換，若你們拒簽的合建契約比權利變換結果可以分得更多，

此並非不公平，決定權是在兩位的身上。

(十) 同時提醒實施者，今天會議討論過程裡面，溝通的部分仍須加強對不同意戶建議，都更是歷時長久過程，有些事情已經是歷史文件了，包含選配上的爭議。雙方陳述不同的部分，各位各自提及的資料跟論據，讓審議會決定，如果選配位置已可以接受，還是希望能與實施者方達成共識。

(十一) 以下回應李先生；本案並非因您不同意而導致延宕，實施者已承認是建築師方面問題，故實施者也絕對沒有這樣認為，請大家不要有這樣錯誤的認知。

(十二) 以下關於財務部分建議，請務必透明，同時言簡意賅。剛陳情人提到，房子沒有在住為何能領拆遷補償？立法院跟中央主關機關用了很像的兩個名稱，一個叫做拆遷補償費，一個叫做拆遷安置費，拆遷補償費為一建物現要把拆除，因其為一財產故要補償這個房子的價格，要補償的是，拆掉後這個不動產本身的價格。所以有沒有做居住使用？有沒有人住在那邊？它就是一個財產。例如說地下室，所以拆掉人家地下室，也是要給人家補償的。至於說居住，是否要有一些補助？一般會把它翻譯成租金補貼，它的法律名詞叫做拆遷安置費。一個叫拆遷補償、一個叫拆遷安置。所以針對地下室一樓的拆遷補償，無須有居住的事實，只要它有客觀實際的存在。至於您所反映的，地下一樓的情況，除了███巷██號有，你們也有其他8個地下室的情況，這個部份就請實施者及規劃團隊查明。

(十三) 大家今天雖有爭執，但互相受教許多資訊，該部份有登記的查謄本，沒有登記的現場會勘。看是否符合都更條例及權變辦法相關的土地改良物拆遷補償，這個部分後

續的審議都會繼續討論這個問題。若認為陳情人講的是對的，應請實施者修正，若認為不對的話請實施者團隊準備相關資料向審議會來做說明。

(十四) 最後叮囑所有的程序都要透明，包含開會的資料及開會通知要提早給所有權人，另提醒實施者團隊，法院通常是先程序後實體；因法官較少接觸都市更新，都市更新的專業問題不一定會知道。法官最先抓的就是有沒有按照法定程序。為避免本案將來面對訴訟的不確定性跟風險，正當程序的遵守一定要嚴格體會跟遵守。那今天陳情人有些意見，程序上的意見，我也希望實施者團隊能夠補強，至少在程序方面能夠服眾，那我們希望案子順利通過，能100%最好；不能，最好也順利合法的通過就順利把社區改建，成為一個漂亮的大樓，謝謝大家。

十、臺北市都市更新處—楊股長祖恩：

(一) 請就地主所提貸款部分，依據更新會會務運作詳予回應說明。

(二) 本案實施者為更新會，更新會本就有相關的會務運作，包含會費或相關的補助，故無論本案是否更新完竣，均應回到更新會會務清算。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午4時45分）